宁波市加快发展保障性租赁住房实施意见

（征求意见稿）

各区县（市）人民政府、功能园区管委会，各市级有关单位：

为加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，大力发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)等文件精神，经市政府同意，现就加快发展保障性租赁住房，提出如下实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央和省委、省政府决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，突出住房民生属性，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发点和落脚点，多渠道增加保障性租赁住房供给，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，切实缓解住房租赁市场结构性供给不足问题，保持房地产市场平稳健康发展，促进实现全体人民住有所居。

1. 目标任务

“十四五”期间，市区（海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区）和余姚市、慈溪市新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到30%以上，年度租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积的比例达到10%以上；象山县、宁海县新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到15%以上，年度租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积的比例达到5%以上。到2025年，全市建设筹集保障性租赁住房达到21.3万套（间）。其中，市区12万套（间）、象山县0.6万套（间）、宁海县1.1万套（间）、余姚市2.7万套（间）、慈溪市4.9万套（间）。

1. 基本要求

（一）建立职责明确、市区协同的组织架构

宁波市住房管理工作协调委员会增设宁波市保障性租赁住房工作领导小组。负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作。下设领导小组办公室，负责日常组织和具体协调工作。各地要成立对应的工作机构，负责辖区内房源筹集、项目审批、人房动态管理等工作。

（二）构建多方参与、多渠道供给的发展方式

各地要在土地、财税、金融等方面给予支持，发展保障性保障住房。充分发挥市场机制作用，积极引导多方主体参与，采取新建、改建、改造、盘活、租赁补贴和政府闲置房源转变用途等多种方式，有效增加保障性租赁住房供给。

按照“谁投资、谁所有”原则，重点在产业园区配套建设保障性租赁住房，支持企事业单位自有闲置土地、集体经营性建设用地和存量闲置房屋建设保障性租赁住房，适当利用新供应国有建设用地建设。

新建的保障性租赁住房可采取配建或集中建设的方式，按照“职住平衡”的原则，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域。

支持闲置的政府投资公租房、共有产权住房、安置房和人才安居专用房，调整为保障性租赁住房，并享受相关优惠政策。

（三）健全项目管理工作机制

1.项目认定

保障性租赁住房的投资建设单位或受托的运营单位向属地保障性租赁住房领导小组办公室提出建设或认定保障性租赁住房的申请。

各地保障性租赁住房领导小组办公室对申请项目进行资料审核。审核合格的，报市保障性租赁住房领导小组办公室备案,并出具保障性租赁住房项目认定书；审核未达成一致意见的，报各区县（市）保障性租赁住房领导小组研究。

保障性租赁住房的投资建设单位或受托的运营单位凭项目认定书到相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，并作为执行税费等相关支持政策的依据。

2.联审联办

各地要建立保障性租赁住房项目联审机制，构建快速审批通道，提高项目审批效率，落实税收优惠政策和民用水电气价格;加强与银行业金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

3.转让管理

保障性租赁住房项目因投资建设单位破产、重组、注销、股权转让等特殊情形需转让的，须经属地保障性租赁住房领导小组审核同意并报市保障性租赁住房领导小组办公室备案。整体转让或出资比例、股权结构、实际控制人等改变后，必须继续用于保障性租赁，并保持原租赁关系。

（四）明确保障对象、租金标准和建设要求

1.保障对象

保障性租赁住房主要面向本市工作地所属行政区域内无房的有租住需求的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员等群体。

2.租金标准

按照“可负担、可持续”的原则，保障性租赁住房的租金标准按以下几种类别确定：

（1）政府财政直接投资新建、改建保障性租赁住房，以及政府投资公租房、共有产权住房、安置房或人才安居专用房调整作为保障性租赁住房的，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的85%，具体租金标准由政府委托第三方专业机构评估确定，原则上每年评估一次。

（2）市场主体新建或改建保障性租赁住房，平均租金标准应低于同地段同品质项目市场平均租金。具体租金标准由投资建设或运营单位委托第三方专业机构评估确定，原则上每年评估一次。

（3）已纳入保障性租赁住房规范管理的中央财政支持住房租赁市场发展试点项目，租金按照原标准执行。

（4）租赁用地出让时，已在出让条件中明确保障性租赁住房租金标准的，按照约定执行。

3.建设要求

保障性租赁住房以小户型为主，原则上建筑面积70平方米以内户型的建筑面积占比不低于85%。单个项目保障性租赁住房数量原则上不少于30套（间）。已经开工建设或调整使用的，可以适当放宽建筑面积标准。
 商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住既有建筑改建为保障性租赁住房的，应以地块、楼栋或相对独立部分为基本改建单位。

（五）规范做好租赁和运营管理

1.受理配租

保障性租赁住房的投资建设和运营单位应接受常态化申请，对符合条件的办理配租手续。在优先满足保障对象的前提下，允许闲置半年（含）以上的保障性租赁住房面向市场出租。面向保障对象出租的，租期一般不超过3年。面向市场出租的，租期最长不超过1年。租金和押金管理按照相关规定执行。

2.租赁管理

投资建设和运营单位是保障性租赁住房的管理主体，要制订运营管理的具体办法，公示第三方专业机构租金评估报告，并报属地保障性租赁住房领导小组办公室备案；做好申请、配租、网签备案、入住人员登记、租金收缴和退出等日常管理工作。租赁合同期满前一个月要开展审核，对租赁所在地行政区域内有产权住房或享受其他住房保障方式的保障对象，合同到期后应解除租赁关系。

3.使用责任

保障性租赁住房的投资建设单位，应整体持有并持续出租运营保障性租赁住房项目，严格按照“只租不售”模式管理，不得出售，不得以租代售、变相销售新建（自持）、改建的保障性租赁住房。

保障性租赁住房的投资建设单位委托或者授权第三方企业运营保障性租赁住房项目的，对受托第三方企业的运营负监督主体责任，并与第三方企业就租赁合同义务对承租人承担连带责任。

四、支持政策

（一）土地政策支持

1.允许农村集体经济组织在尊重农村集体意愿的前提下，经属地政府批准，利用集体经营性建设用地,采取自建或联营、入股等方式建设保障性租赁住房。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2.对企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3.规划确定的产业园区的存量工业项目，以及产业（工业）园区外亩均效益A、B类龙头骨干企业用地面积50亩以上的存量工业项目，经属地保障性租赁住房领导小组批准，可以通过新建、拆除重建、扩建等方式，将配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积、占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；允许适当建设住宅型保障性租赁住房。

鼓励产业园区统筹小微企业需求，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，项目可由产业园区管委会投资建设或与工业项目企业联合投资建设，其中小微企业园区，必须由园区统一规划、建设。

4.在符合规划、权属不变、满足消防和安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房;用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。

5.在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用地计划，并结合城市功能定位和产业布局，合理安排保障性租赁住房用地，优先保障，应保尽保。保障性租赁住房用地可采取划拨、租赁或出让等方式供应。其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。规划和自然资源部门要研究制定合理的出让土地定价机制，鼓励市场主体参与保障性租赁住房建设。

6.对企事业单位自有闲置土地、存量闲置房屋建设等不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

7.利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，需征收拆迁的，应当按不动产权证记载的用途认定。

（二）财政资金支持

1.已列入年度目标任务或年度建设计划的新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设项目可以按规定申报中央预算内投资。

2.统筹从土地出让收益、住房公积金增值收益等计提的住房保障资金、从经营性土地出让收入提取的“腾笼换鸟”专项经费，用于发展保障性租赁住房。

3.各地要积极争取中央、省各项补助资金或补助政策。根据实际情况，对符合规定纳入保障性租赁住房管理的存量租赁房屋，给予适当补助。

上述各项支持资金或奖补政策，应专项用于提升保障性租赁住房项目或配套建设，同一保障性租赁住房项目的投资建设单位或运营单位不得重复相关资金或奖补政策支持。

（三）税收和金融支持

1.保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，按照《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021第24号）等有关规定执行。可以免收城市基础设施配套费。

2.支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

3.鼓励符合条件的保障性租赁住房投资建设和运营单位发行不动产投资信托基金（REITs）融资。

4.支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间市场发债融资。

（四）执行民用水电气价格

符合国家、省相关规定，纳入保障性租赁住房管理的，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

（五）公共服务支持

保障性租赁住房承租人可按规定享受教育、医疗和住房公积金等基本公共服务。

（六）做好政策衔接

各地要对现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房项目进行全面梳理，符合规定的均应申报取得保障性租赁住房项目认定书，不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。

对于新申报政府给予政策支持的租赁项目（除政府投资公租房），应当纳入保障性租赁住房规范管理。在取得保障性租赁住房项目认定书后，享受保障性租赁住房相关支持政策。

五、保障措施

（一）压实主体责任

各区县（市）人民政府、功能园区管委会作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，要抓紧摸清本地区保障性租赁住房租住需求和存量土地、房源资源等情况，“十四五”期间，按照宁波市保障性租赁住房各区县（市）年度供应计划目标任务分解见附件，切实做好目标任务的推进落实和人员、经费和用地的保障工作。

市住建局要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和指导，会同有关部门组织做好保障性租赁住房情况的监测评价，科学制订保障性租赁住房具体年度计划；市发改委、市财政局、市税务局、市资规局、市经信局、市人防办、人行市中心支行、市银监局等部门按照各自职责协同推进，制订出台相关政策的具体操作细则，确保各项工作顺利实施。

（二）提高信息化水平

加快完善宁波市住房租赁监管服务平台，搭建全市统一的保障性租赁住房一体化管理平台，实现保障性租赁房源核验管理、租赁合同登记备案、保障对象情况核查、保障性租赁住房数据统计监测等全过程监管，提高保障性租赁住房管理的信息化程度。

（三）强化市场监管

加大对保障性租赁住房供应主体的市场监管力度，切实落实保障性租赁住房的合同备案、入住人员登记和信用记录。加强对保障性租赁住房监督检查，对未经批准擅自改变用途的违法违规行为要加大查处力度，研究落实对保障性租赁住房建设、投资和运营单位的信用评价和联合惩戒机制。

（四）做好考核评价

各级各有关部门要加强监督指导和考核评价，按照“属地负责、市区联动”的工作原则，把发展保障性租赁住房作为“十四五”期间住房保障和房地产调控的重要内容加以推进，将保障性租赁住房的建设和管理工作纳入市政府对区县（市）的年度责任制考核，确保各项政策措施落到实处。

附件

“十四五”期间宁波市保障性租赁住房

各区县（市）年度供应计划目标任务分解

 单位：万、套（间）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区县（市） | 小计 | 2021年计划供应套数 | 2022年计划供应套数 | 2023年计划供应套数 | 2024年计划供应套数 | 2025年计划供应套数 |
| 海曙 | 2.404 | - | 0.611 | 0.591 | 0.591 | 0.611 |
| 江北 | 1.114 | - | 0.283 | 0.274 | 0.274 | 0.283 |
| 镇海 | 1.508 | 0.040 | 0.373 | 0.361 | 0.361 | 0.373 |
| 北仑 | 2.644 | 0.110 | 0.644 | 0.623 | 0.623 | 0.644 |
| 鄞州 | 3.422 | 0.020 | 0.865 | 0.836 | 0.836 | 0.865 |
| 奉化 | 0.908 | 0.030 | 0.223 | 0.216 | 0.216 | 0.223 |
| 象山 | 0.6 | 0.065 | 0.13 | 0.17 | 0.135 | 0.1 |
| 宁海 | 1.1 | 0.22 | 0.22 | 0.22 | 0.22 | 0.22 |
| 余姚 | 2.7 | 0.26 | 0.4 | 0.68 | 0.68 | 0.68 |
| 慈溪 | 4.9 | 1.6 | 0.4 | 0.7 | 0.7 | 1.5 |
| 合计 | 21.3 | 2.345 | 4.149 | 4.671 | 4.636 | 5.499 |